「特定事業仮契約書」の変更仮契約書

平成１６年２月１３日付　契約された「特定事業仮契約書」の本文につき、下記の如く変更する。

１	事　業　名	変更後	鯖江市地域交流センター整備等ＰＦＩ事業
		変更前	鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等ＰＦＩ事業
２	事 業 場 所	変更なし	鯖江市本町２丁目２番
３	事 業 内 容	変更なし	(1) 施設等の設計および建設 (2) 施設等の建設終了後の譲渡および所有権移転 (3) 施設等の運営および維持管理
４	事 業 期 間	変更なし	自　鯖江市議会の議決があった日 至　平成３７年3月３１日
５	契 約 金 額	変更後	金１，４４６，６５２，０００円に物価変動による増減額ならびに消費税および地方消費税を加算した額の範囲内
		変更前	金１，５６１，２２０，０００円に物価変動による増減額ならびに消費税および地方消費税を加算した額の範囲内
６	契約保証金	変更なし	鯖江市財務規則第１２３条により免除

上記変更契約について、発注者と事業者とは、おのおの対等な立場における合意に基づいて締結され、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。尚、別添締結された「鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等ＰＦＩ事業に係わる特定事業契約約款」の名称を「鯖江市地域交流センター整備等ＰＦＩ事業に係わる特定事業契約約款」に変更すると共にその内容についても別添書のとおり変更し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この変更契約は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成１１年法律第１１７号）第９条の規定により、鯖江市議会の可決を得たとき、本変更契約が締結されたものとする。ただし、議会の可決を得られないとき、この変更契約は無効とする。

この契約の証として、本書２通を作り、当事者記名押印のうえ、各自１通を保有する。

平成１７年1月１４日

発注者　鯖江市長　　牧　野　百　男

事業者
鯖江市五郎丸町１０２番地１
株式会社鯖江地域交流センタ
ー
代表取締役　吉　田　敏　貢

鯖江市地域交流センター整備等ＰＦＩ事業
に係る特定事業契約約款

鯖　　　江　　　市

株式会社鯖江地域交流センター

目　　次

前　文

鯖江市（以下「甲」という。）は、「鯖江市地域交流センター整備等ＰＦＩ事業」（以下「本事業」という。）の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成１１年法律第１１７号)に定める目的および基本理念に従い、民間企業の施設整備、運営・維持管理能力を最大限に利用するために、本事業で整備する施設等の設計、建設および運営・維持管理等からなる事業を民間事業者に対して発注することとした。

甲は、甲が配布した「鯖江市福祉複合施設整備等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」により事業者を公募し、木原建設株式会社、株式会社アイビックス、武生商業開発株式会社、株式会社大建設計により構成される民間事業者グループ（以下「事業予定者」という。）を選定した。事業予定者は、本事業を実施するために、甲と平成１６年1月３０日に基本協定を締結し、これに基づき株式会社鯖江地域交流センター（以下「乙」という。）を設立した。

甲と乙は、本事業に係る特定事業契約（以下「本契約」という。）をここに締結する。甲と乙は、本契約とともに「鯖江市福祉複合施設整備等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」、「要求水準書」、「条件規定書」および事業予定者の提案を受け付けるまでの全ての質問回答書（以下「募集要項等」という。）に規定された条件ならびに事業予定者の提案書に定める事項が適用されることをここに確認し、本事業の実施に関して、次のとおり合意する。

第１章　用語の定義

（用語の定義）

第１条　本契約書において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

(1) 「運営・維持管理業務開始日」とは、乙が本施設等を甲に譲渡・所有権移転した日をいう。

(2) 「運営・維持管理業務期間」とは、運営・維持管理業務開始日の午前０時から始まり平成３７年３月末日の午後１２時までの期間をいう。

(3) 「運営・維持管理対象施設等」とは、別紙２の２に規定する運営・維持管理業務の対象施設となる本施設等をいう。

(4) 「運営・維持管理業務に係るサービス購入費」とは、運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理に係る費用として本契約別紙９に規定する金額をいう。

(5) 「基本計画書」とは、募集要項等と事業予定者の提案書に基づき、甲と事業予定者との協議により乙が設計する仕様についてとりまとめたものをいう。

(6) 「ケアハウス事業者」とは、「鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業」を遂行する社会福祉法人わかたけ共済部をいう。

(7) 「建設期間」とは、本施設等の建設工事着手の日から譲渡・所有権移転予定日までの期間をいう。ただし、第２６条により建設期間が変更された場合は、当該変更後の期間をいう。

(8) 「建設企業」とは、事業予定者の構成員であり本施設等を建設する木原建設株式会社鯖江営業所をいう。

(9) 「コンソーシアム」とは、「鯖江市福祉複合施設整備等事業」を本事業と「鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業」の２つに区切った各々のＰＦＩ事業の応募者グループで構成される企業グループをいう。

(10) 「事業期間」とは、本契約の締結日より運営・維持管理業務期間満了日までをいう。

(11) 「年度」とは、４月１日より翌年の３月３１日までの期間をいう。

(12) 「事業予定者の提案書」とは、事業予定者が応募時に提出した提案書ならびに当該提案書に対する全ての質問回答書をいう。

(13) 「施設整備費」とは、本施設等の設計・建設および本什器備品の調達整備に係り発生する費用として本契約別紙９に規定する金額をいう。

(14) 「修繕」とは、劣化した部位・部材または機器の性能・機能を初期の水準にまで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替等は除く。

(15) 「譲渡・所有権移転予定日」とは、別紙１に規定する、本施設等を乙が甲に譲渡・所有権移転する予定日をいう。ただし、第２６条に定める建設期間の変更により甲および乙の間で譲渡・所有権移転の予定日が変更された場合は、当該変更後の日付をいう。

(16) 「設計企業」とは、事業予定者の構成員であり本施設等を設計する株式会社大建設計京都事務所をいう。

(17) 「設計図書」とは、別紙３に記載される書類を総称していう。

(18) 「独自業務」とは、別紙２に記載される独自業務をいう。

(19) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、高潮、津波、地滑り、落盤、火災、戦争・敵対行為（宣戦布告の有無を問わない。）、侵略、騒乱、暴動、その他の自然的または人為的な事象（設計図書で基準を定めたものにあっては、当該基準を超えるものに限る。）であって、甲および乙双方の責に帰すことのできないものをいい、本施設等に直接物理的に影響がなくとも、落雷を原因とする送電線の破断による送電の停止等の間接的事由も含むものとする。

(20) 「法令変更」とは、別紙１１に定める法令の変更をいう。

(21) 「本施設等」とは、本契約に基づき乙が設計し、鯖江市本町２丁目２番に建設・整備して甲に引き渡す別紙２の１整備事業に示す施設、設備ならびに付帯する本什器備品をいう。内「地域交流センター」とは多世代の交流、地域のコミュニテイの核となる機能を有する施設をいう。また「商業施設」とは地域交流センターを構成する一部の区画で甲の責任においてテナント誘致を図る部分をいう。

(22) 「本施設利用者等」とは、本施設を構成する地域交流センターの利用者および施設の来訪者をいう。

(23) 「本什器備品」とは、第３３条の規定に基づく竣工確認の際に乙から提出され甲が受領した什器備品リストに記載された什器備品（未使用のものに限る。）の一切をいう。

第２章　事業の概要

（総則）

第２条　本事業は、甲と乙が協議して本契約に定める日程表（別紙１）に従い実施する。

２　乙は、本契約に基づき、本施設等の設計、建設・整備を実施した上で、甲に譲渡・所有権移転をする。

３　乙は、本施設等を甲へ譲渡・所有権移転した日から運営・維持管理業務期間満了の日まで運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理業務を行う。

４　乙は、資金調達、本施設等の設計、建設・整備、その他仮設等のために必要な手段については乙の責において実施する。

５　甲は、本施設等を譲り受けて所有し、乙の推薦ならびに甲の判断により必要に応じて本什器備品の更新を図る。

６　甲は、乙が提供する第２項および第３項に規定する業務をサービスとして購入する。甲は、乙が提供するサービスの対価を別紙９「サービス購入費の金額および支払期日」の規定に従い乙に支払う。

７　本事業に係る詳細な条件等は、第３章から第８章に構成して規定する。

（乙の要件）

第３条　乙の商業登記簿上および実質上の本店所在地は事業期間中、鯖江市外に移転しないものとする。

２　乙は、本事業およびその実施に必要な関連事業のみを行うものとする。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合にはこの限りでない。

３ 乙は、乙の責において本契約締結と同時に本事業推進のための設計・建設および運営・維持管理に係る業務分担表（乙が請け負わせようとし、または委託を行おうとする企業（以下「業務分担企業」という。）について、その概要、担当者名、連絡先を表示したもの。）を甲に提出し、甲の承認を得る。乙は、業務分担企業の変更をしようとする場合には事前に甲の承認を得るものとし、甲は合理的な理由なくしてこの承認を拒めないものとする。

４　乙は、前項の業務分担表において、設計を設計企業に、建設・整備を建設企業に請負わせることとする。

（設計および建設等）

第４条　乙は、本施設等を本契約書の規定に従い乙の責と費用負担において設計する。

２　乙は、前項に規定する設計に基づき乙の責と費用負担において本施設等を建設・整備するものとする。また、これらに付随する関連業務についても同様とする。

３　本事業に関連する資金調達は、乙が自己の責においてすべて行う。

４　乙による施設整備資金調達に係る金融の仕組みが、甲から乙に支払われる対価支払いの金融機関による代理受領を前提としたり、かかる金融機関が将来受け取り債権を債権譲渡登記する場合には、乙は、その内容と対象となる金融機関に関し、予め甲の書面による同意を取得するものとする。

（譲渡・所有権移転）

第５条　乙は、乙が本施設等の所有権を原始的に取得する契約を建設企業と締結するものとし、譲渡・所有権移転予定日に本施設等を甲に譲渡・所有権移転する。なお、引き渡しは乙の本施設等の竣工確認の日から６月以内に乙が未使用の状態にて行われるものとする。

（運営・維持管理の枠組み）

第６条　地域交流センターは、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条に基づく公の施設となり、甲は、地域交流センターに関して地方自治法第２４４条の２に基づき指定管理者制度を導入する。甲は、議会の議決を得て乙を指定管理者として指定し、本契約に基づき当該公の施設の管理、維持および運営を委ねるものとし、乙はこれを受諾する。なお、乙の指定管理者としての地位ならびに利用料金制は、乙が指定管理者として議会の議決を得るまでは効力を発揮しない。

第３章　本施設等の設計

（設計業務）

第７条　乙は、別紙２の１整備事業に示す本施設等の建設・整備のための設計を行う。

（設計仕様）

第８条　乙は、本施設等が運営・維持管理業務期間後においても引き続き長期にわたり使用されることを考慮し、躯体および基礎等の主要構造部分の品質・耐久性が十分確保されるよう、基本計画書を作成し、甲に提出してその承認を受け、その基本計画書に従い設計を行う。また、設計にあたっては、環境基本法（平成５年法律第９１号）等関係法令に基づく環境への配慮および負荷低減を十分に考慮し、建設材料・工法の選定や建設および解体により発生する廃材削減と処理を工夫する。

（事業場所等）

第９条　本事業を実施する場所等は、次のとおりとする。

(1) 事業場所：鯖江市本町２丁目２番

(2) 区域面積：約３，７００㎡

(3) 地域地区等：用途地域　　商業地域・近隣商業地域
建ぺい率　　８０％
容積率　　２００・３００・５００％
防火・準防火地域
日影規制有り（北側に第１種住居地域有り）

（設計業務責任者の通知）

第１０条　乙は、設計業務の責任者を、設計企業に設置させ、資格証を添付し実施体制と合わせて、設計着手前に甲に通知する。

（設計業務進捗状況の報告）

第１１条　乙は、設計企業に対し設計を実施させ、業務の進捗状況を月次および甲の要請に応じ、甲に報告する。

（設計業務の完了届）

第１２条　乙は、基本設計完了後および実施設計完了後、直ちに各々別紙３記載の設計図書を甲に提出し、甲は、提出された設計図書を基本計画書ならびに乙の提案書に基づき確認する。

２　乙は、別紙３記載の設計図書提出後、１４日以内に甲からの書面による確認が行われなかった場合、甲による確認が行われたものとみなし、次の工程に進むことができる。

（設計変更）

第１３条　甲は、自らの責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができる。乙は、甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。また、甲の責に帰する事由で乙が書面により設計変更の申し入れを行う場合は、甲はその必要性を検討の上、１４日以内に検討結果を乙に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合については、変更期間につき第２６条第２項に基づく甲乙の協議が整った場合に限る。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法につき第２７条第２項に基づく甲乙の協議が整った場合に限る。

２　甲は、乙の責に帰する事由において必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は、甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第２６条第２項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法については、第２７条第３項に基づくものとする。

３　甲は、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由により設計変更が必要と認めた場合は、乙に対し書面により設計の変更を要求することができ、乙はこれに従うものとする。乙は甲からの書面受領後１４日以内に検討結果を甲に書面にて通知する。また、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由で乙が書面により設計変更の申し入れを行う場合は、甲はその必要性を検討の上、１４日以内に検討結果を乙に書面にて通知する。ただし、設計変更に伴い建設期間の変更を要する場合の変更期間については、第２６条第２項に基づくものとする。また、設計変更に伴い増減される契約金額および支払方法については、第２７条第２項に基づくものとする。

（設計変更に伴う建設期間と契約金の変更）

第１４条　前条の規定に基づき設計変更が行われた場合、甲は第２６条第２項の規定に従い必要な建設期間の変更を行うとともに、第２７条第２項および第３項の規定に従い当該変更に伴う契約金額の増減を行う。

（設計変更の制限）

第１５条　乙は、甲の承認を得た場合を除き、第１２条の規定に従い甲の確認を受けた設計内容を変更できない。

２　乙が、乙の都合により甲の承認を得て行う設計変更で必要となる追加費用は、乙が負担する。

（著作権）

第１６条　乙は、別紙３記載の設計図書（什器備品カタログを除く。）について、著作権を甲に無償で譲渡するとともに、甲に対して著作者人格権が行使されないよう措置する。

第４章　本施設等の建設

（建設業務）

第１７条　乙は、前章の規定により実施した設計に基づき、別紙２の１整備事業にある本施設等の建設・整備を行う。

（請負契約）

第１８条　本施設等の建設・整備にあたっては、乙は建設企業と請負契約を結ぶこととし、その契約書の写しを甲へ提出する。

２　乙は、建設企業に対して工事の全部もしくはその主たる部分または他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委託し、または請け負わせることを認めてはならない。

（建設期間）

第１９条　乙は、別紙１に基づき工事を実施する。ただし、甲の許認可等、乙の責に帰することのできない事由に起因する遅延については、別途、甲と協議を行う。

（関係法令等の遵守）

第２０条　乙は、建設企業に対し、関係法令を遵守させるとともに、建築工事安全施工技術指針（平成７年５月２４日付け建設省営監発第１３号）、建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成５年１月１２日付け建設省経建発第１号）ならびに建設副産物適正処理推進要綱（平成５年１月１２日付け建設省経建発第３号）等の関係要綱、各種基準等を遵守して工事を施工させるものとし、建設企業がこれらに違反した場合は、その全ての責を負う。

（近隣対策）

第２１条　乙は、建設企業に対し、自己の責および費用負担において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設企業が行う工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の中で、近隣への対応を実施させる。なお、乙は、近隣への対応について、建設企業からの報告に基づき甲に対して、事前および事後にその内容および結果を書面で報告する。また、甲は、乙からの報告に基づき特に処置を必要と判断する場合は乙に協力するものとする。この処置に伴い発生する増加費用の負担については甲乙協議して定める。

（施工計画書）

第２２条　乙は、建設工事着手に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を、別紙４に規定する書類とともにケアハウス事業者と共同して、合わせて一つのものとして建設企業に作成させ、甲に提出して承認を得る。

（工事記録の整備）

第２３条　乙は、工事現場に工事記録を常に整備するよう建設企業に指示する。

（着工前業務）

第２４条　乙は、設計企業および建設企業に対し建設工事着手に先立ち、次の各号に定める業

務を行わせる。

(1) 建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。

(2) 着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、第２１条に基づく近隣対策を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全確保を図る。

２　甲は、乙および設計企業が行う前項第１号で定める申請業務に対し必要な協力を行う。

（建設期間中の業務）

第２５条　乙は、建設期間中に建設企業に対し、次の各号に定める業務を行わせる。

(1) 乙は、乙が設計企業に作成させた設計図書および建設企業に作成させた施工計画に従って建設企業に工事を実施させる。

(2) 乙は、建設企業に工事施工状況を適時報告させ、甲に報告する。甲から要請があれば施工の事前説明および事後報告を行わせる。甲は、乙と建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも乙および建設企業立ち会いの上で工事現場において施工状況の確認ができる。

(3) 乙は、第２１条に基づく近隣への対応については万全を期すよう建設企業に指示する。また、工事を円滑に推進できるように必要な工事状況の説明および調整をこれらの者に対し十分行う。

(4) 乙は、本契約に規定する本什器備品の搬入・設置にあたっては、甲と設置場所等を事前に十分協議し、建設企業をして所定の位置に搬入・設置させる。

(5) 工事監理業務の内容は、次のとおりとする。

ア 乙は工事監理業務を、設計企業の責において実施させる。

イ 設計企業は、工事監理者を設置し、乙を通じ工事着手前に甲に通知する。

ウ 工事監理者は、工事監理の状況を乙を通じ甲に適時報告し、甲の要請により乙の指示があれば、随時報告を行う。

エ 甲への竣工検査報告は、乙が行う。

(6) その他

ア 乙は建設期間中に別紙５に定める書類をケアハウス事業者と共同して、合せて一つのものとして建設企業に作成させ、該当事項に応じて遅滞なく甲に提出する。

イ 乙は、事業場所を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

２　乙は、建設企業に対し資源の有効な利用の促進に関する法律（平成３年法律第４８号）に基づき、本施設等の建設・整備を行わせるものとする。

（建設期間の変更）

第２６条　乙は、乙の責に帰すことのできない事由により、建設期間の延長を必要とし、その旨を甲に請求した場合は、延長期間を甲乙の協議で決定した上で、甲は建設期間の延長を認める。

２　第１３条の規定に基づき設計変更をする場合の建設期間については、必要があれば甲乙が協議しこれを変更する。

３　第１項および前項に基づく建設期間の延長期間について、甲と乙との協議が整わない場合

には、甲が合理的な期間を定め、乙はこれに従うものとする。

（設計変更および建設期間の変更に伴う費用負担等）

第２７条　前条第１項の規定に基づき建設期間の延長が認められ、当該建設期間の延長に伴い追加費用の負担を乙が請求した場合は、追加費用の金額および支払方法について甲乙が協議して定めた上で甲は追加費用を負担する。

２　第１３条第１項ならびに第３項の規定に基づき設計変更をする場合は、当該設計変更に伴い必要となる建設期間の変更に係る費用の増減も含め、契約金額の変更が行われるものとする。変更額および変更に係る支払方法については、甲乙が協議して定めた上で追加費用がある場合には甲はこれを負担する。

３　第１３条第２項に基づき設計変更をする場合の当該変更に伴う追加費用については、乙が負担するものとする。

４　第１項および第２項に基づき、増減される契約金額および支払方法について、甲と乙との協議が整わない場合には、甲が合理的な金額および方法を定め乙に文書にて通知し、乙はこれに従う。

（甲による本事業の実施状況の監視・監査および説明要求）

第２８条　甲は、乙が本契約に基づき建設業務等を履行していることを確認するため、定期的および必要の都度、随時に監視および監査を実施でき、その都度乙に説明を求め、報告を受けることができる。

２　建設期間中に乙の建設・整備する本施設等の水準が設計図書の仕様を満たさないことが判明した場合は、甲は乙に対して是正勧告を行い、是正策の速やかな提出および実施を要求でき、乙はこれに従わなければならない。

３　乙は、建設期間中、乙が実施する本施設等の検査または試験について、甲に対し事前に書面にて通知する。甲は当該検査または試験に立ち会うことができる。

４　甲は、第１項または前項による甲の監視・監査または立会いの実施を理由として、本施設等の建設・整備の全てまたは一部につき、何ら責を負うものではない。

（工事の中止）

第２９条　甲は、必要があると認める場合は、その理由を添えて乙に書面で通知し、本施設等の工事の全てまたは一部を中止させることができる。

２　甲は、前項の規定により工事の施工を一時中止させた場合、必要があれば建設期間を変更する。

３　甲は、当該工事の中止が乙の責に帰する事由による場合を除き、①乙が工事の再開に備え工事現場を維持し、または作業員、建設用機械・器具等を保持するために必要となる費用、②工事の一時中止に伴い発生する増加費用、③工事の再開のために必要となる準備費用および④工事の一時中止により乙が被る損害額について、乙と協議の上それらに必要な合理的金額を負担する。

（第三者に及ぼした損害）

第３０条　工事の施工に伴い、第三者に損害を及ぼした場合、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

２　本事業の工事の施工に伴い、通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合には、甲がその損害を負担する。ただし、その損害のうち工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。

３　乙は、自らまたは建設企業に対して建設期間中第三者に及ぼした損害の賠償を賄うため、別紙６に規定する保険に加入し、または加入させる。

（不可抗力による損害）

第３１条　乙は、建設期間中に不可抗力により、本施設等、仮設物または工事現場に搬入済みの工事材料その他建設用機械・器具等に損害が生じた場合および本施設等が設計図書に従い建設・整備できなくなったために追加費用が生じる場合は、直ちにその状況を書面にて甲に報告する。

２　甲は、前項の報告を受けた場合は、直ちに調査を実施し、損害の状況および見込まれる復旧費用・追加費用に関する甲の調査結果を乙に書面にて通知する。一方、明らかに保険で填補されうる場合には乙は同時に損害査定手続きに入り、求償手続き・復旧の可能性とその影響度等を甲に対し書面にて通知する。

３　第１項の損害（ただし、そのうち乙が善良なる管理者としての義務を怠ったことにより生じた拡大損害等の部分を除く）およびその復旧に係る費用は、別紙６に定める保険金の給付があった場合はその給付額を控除した上で１００分の１を乙が負担し、残りは甲が負担する。ただし、復旧に際し乙の責に帰すべき事由により必要な費用がある場合には、この費用は乙が負担する。

（履行保証）

第３２条　乙は、別紙６に従い、建設企業に対して建設請負金額の１０分の１に相当する金額の甲の満足する内容の履行保証保険の付保、または同等の保証契約を締結させ、その写しを甲が指定する期限までに甲に提出する。

２　履行保証保険等の有効期間は、本施設等の建設期間（延長された場合は延長後の期間を含む。）とする。

３　第１項に規定する保証行為が履行された場合には、乙は甲と事業継続の前提で協議を行う間、別途建設を請け負う者の選定を行うものとする。

（本施設等の竣工検査および竣工確認等）

第３３条　竣工検査および竣工確認は、次項および第３項の規定に基づき実施する。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

２　乙は、次の手順で竣工検査を実施する。

(1) 乙は、乙の責および費用負担において、竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等を実施する。

(2) 竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の７日前までに甲に書面で通知する。

(3) 甲は、乙が実施する竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等に立ち会うことができる。

(4) 乙は、甲に対して竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

3　甲は、乙による前項の竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の終了後、本施設等について、次の方法により竣工確認を実施する。

(1) 甲は、建設企業および工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

(2) 前号の竣工確認は、甲が確認した別紙３の設計図書との照合により実施する。

(3) 乙は、機器・器具・備品等の取扱いに関する甲への説明を、前項の試運転とは別に実施する。

4　甲は、前項の規定に基づく竣工確認をしたときは、乙にその旨を書面にて通知し、乙から別紙７記載の書類を受領したときは、乙に速やかに竣工確認書を交付する。なお、本施設等の建設・整備についての竣工確認書が乙に交付されない限り、本施設等の甲への譲渡・所有権移転ならびに運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理は実施されない。

5　乙は、別紙７記載の書類（什器備品カタログ、保証書を除く。）について、甲に対して著作権および著作者人格権が行使されないよう措置する。

6　甲は、第２項および第３項の竣工検査、竣工確認の実施を理由として、本施設等の建設・整備の全部または一部について何ら責を負うものではない。

（運営・維持管理体制の整備および確認）

第３４条　乙は、次の手順で運営・維持管理体制を整える。

(1) 乙は、運営･維持管理業務開始日２月前までに第４４条および第５２条に規定する運営･維持管理業務仕様書を作成し、甲に提出する。

(2) 乙は、運営・維持管理業務開始日までに、乙の責と費用負担において、運営・維持管理業務仕様書に規定される運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理に必要な体制を整える。

(3) 乙は、第１号の規定に定める運営・維持管理業務仕様書に従い運営・維持管理対象施設等を運営・維持管理することが可能となった時点で、甲に対し書面にて通知を行う。

2　甲による運営・維持管理体制の確認は、次のとおりとする。

(1) 甲は、運営・維持管理業務開始日２月前までに乙より運営・維持管理業務仕様書を受領する。

(2) 甲は、本施設等の譲渡・所有権移転前に運営・維持管理業務仕様書に規定する乙の維持管理体制の確認を行う。

(3) 甲は、下記２項目の完了後、乙に速やかに運営・維持管理体制確認書を交付する。

ア　甲は、乙作成の運営・維持管理業務仕様書に基づき、書面にて通知された運営・維持管理体制を検討して、運営・維持管理体制を確認する。

イ　乙または乙より運営・維持管理業務を委託された者は、運営・維持管理業務期間中、別紙６に規定する保険に加入し、その保険証券の写しまたは加入を証明する書類を甲に提出する。

(4) 前号に規定する運営・維持管理体制確認書が乙に交付されない限り本施設等の譲渡・所有権移転は行われず、運営・維持管理業務も開始されない。

(5) 甲は、第２号および第３号に定める運営・維持管理体制の確認ならびに運営・維持管理体制確認書の交付を理由として、運営・維持管理体制の整備について何ら責を負うものではない。

（瑕疵担保）

第３５条　甲は、乙より譲渡・所有権移転を受けた本施設等に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を要求することができない。

２　前項の規定による瑕疵の修補または損害賠償の請求は、第３６条に規定する本施設等の甲への譲渡・所有権移転から建物については１０年以内、設備および本什器備品については１年以内に行わなければならない。

３　甲は、本施設等が第１項に規定する瑕疵により滅失または毀損したときは、前項に規定する期間内で、かつ、その滅失または毀損を甲が発見した時から６月以内に第１項に規定する権利を行使しなければならない。

４　乙は、第１項、第２項および前項に基づく瑕疵の修補および損害の賠償を甲に対し確実に実行できるように、建設企業から保証を取り付ける等、瑕疵担保責任を履行できる態勢を整備しなければならない。

第５章　本施設等の甲への譲渡・所有権移転

（譲渡・所有権移転）

第３６条　乙は、第３３条第４項に規定する本施設等の建設に係る甲の竣工確認書および第３４条第２項に規定する運営・維持管理体制確認書を得た上で、譲渡・所有権移転予定日に本施設等を甲に譲渡・所有権移転する。

（譲渡・所有権移転方法）

第３７条　乙は、別紙８に規定する「本施設等の譲渡・所有権移転方法」に従い、本施設等の甲への譲渡・所有権移転を行う。

（遅延損害金）

第３８条　乙は、乙の責に帰すべき事由により譲渡・所有権移転予定日に譲渡・所有権移転ができない場合は、施設整備費相当額に対し、遅延日数に年８．２５％の割合で計算した遅延損害金を甲に支払う。

（建物の登記）

第３９条　乙は、甲から委任を受け、譲渡・所有権移転後速やかに甲名義での建物の表示登記および保存登記を行う。

２　乙は、登記手続の実施後速やかに、甲に対し所有権移転登記申請受理書を提出する。

（建物登記に係る費用負担）

第４０条　甲は、土地家屋調査士費用、司法書士費用等、前条に規定する登記に係る費用を負担する。

第６章　運営対象施設等の運営

（運営対象施設等の運営）
第４１条　乙は、別紙２の２運営・維持管理事業に基づき、地域交流センターの運営を行い、地域の活性化に資するサービスの提供を実現する。
２　乙は、地域交流センターの運営に伴い利用者から本契約ならびに条例にて定められた利用料金を収受することができる。
３　甲ならびに甲が指定する団体は地域交流センター中、浴室を除き、多目的ホール、研修室等に関し年間利用日数の概ね１／３に関しては優先的に利用できるものとし、かつ乙は、これら甲ならびに甲が指定する団体より利用料金を収受することはできない。甲ならびに甲が指定する団体の利用は、第４５条に基づき、年度毎に予めその利用調整を図る。
４　乙は、地域交流センターならびに本施設等の共用部分に係る光水熱費、ならびに本契約に定める施設の運営費用はその利用の程度に拘らず、利用料金ならびに甲が支払うサービス購入費の中でこれを賄うものとする（商業施設に係わる光水熱費は負担対象外とし、受益者がこれを負担する。）。
５　地域交流センターを構成する浴場施設に係る認可取得は、管理者たる甲がこれを運営・維持管理業務開始日までに取得する。
（運営業務の委託）
第４２条　乙は、運営業務の全部または一部を第三者に委託または請け負わせることができる。ただし、乙は、事前に甲に届け出て甲の書面による承認を得るものとする。甲は、合理的な理由のある場合を除き承認を拒まないものとする。
２　前項の規定により受託または請け負った第三者が行った行為は、乙が行ったものとみなす。
（業務の範囲）
第４３条　乙が行う運営業務の範囲は、別紙２の２運営・維持管理事業の運営業務とする。
（運営業務に係る仕様書等）
第４４条　乙は、運営業務に係る仕様について、業務範囲、実施方法、実施体制ならびに甲による履行確認手続等を明確にした運営業務仕様書を運営・維持管理業務開始日２月前までに作成し、甲の承認を得た上で、甲に提出する。甲は、合理的な理由なくして承認を拒まないものとする。
２　運営業務仕様書は、合理的な理由に基づき甲または乙が請求し双方が合意したときに限り、その内容を変更することができる。
（運営計画および業務計画の作成等）
第４５条　乙は、運営・維持管理業務開始日までに、および翌年度以降は各事業年度の開始前に、運営業務仕様書に基づき運営計画および業務計画を作成し、甲の承認を得た上で、当該運営計画および業務計画に従って運営業務を実施する。甲は、合理的な理由なくしてこれらの承認を拒まないものとする。
２　甲と乙は、運営・維持管理業務開始日３月前に、翌年度以降は各事業年度開始３月前に、当該年度に想定される甲ならびに甲が指定する団体による施設の年間想定利用日数・時期を

勘案の上、利用調整を図らねばならない。乙は、運営計画ならびに業務計画策定に関しては上記を反映すると共に、自らが提案する独自業務の内容もこれら計画に含まなくてはならない。

3　乙は、運営計画または業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。ただし、日程変更や軽微の内容の変更はこの限りではない。甲が予め合意した甲ならびに甲が指定する団体による施設の利用を変更する場合には、甲乙が協議し、具体的な調整を図るものとするが、甲は乙の独自業務や一般利用者の利用を過度に損ねない配慮を図る。甲が年間利用日数の１／３以上の利用を企図する場合、あるいは結果的に年間利用日数の１／３以上の利用となる場合においても同様とする。

4　甲が事業年度の途中で運営計画または業務計画の変更を求めた場合には、乙は、当該変更が運営体制または運営費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を甲に通知して協議するものとし、それ以外の場合には所要の変更を行う。

5　乙は本事業の目的を考慮し、地域交流センターを利用して参加費無料の地域のための交流イベントを年１回以上企画し、これを実践するものとし、上記運営計画または業務計画の中にこの交流イベント企画を含めなければならない。

（運営業務細則）

第４６条　乙は、運営業務にあたる作業従事者に関して次の各号を遵守する。

(1) 乙は、運営業務にあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定すること。

(2) 乙は、作業従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。

2　報告・協議等は、次の手順による。

(1) 乙は、運営業務の責任者を定め、この責任者による業務遂行状況の確認を経て、運営業務仕様書に定める報告時期・内容に基づき、甲に業務の実施状況を報告しなければならない。

(2) 協議が必要と判断される事項については、乙は事前に甲に協議を申し入れなければならない。

(3) 乙は、各業務の記録を保管し、甲の求めに応じて速やかに提出できるようにしておかなければならない。

3　乙は、運営業務の責任者に、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施させ、緊急時の関連機関への連絡等を行わせなければならない。

4　乙は、運営業務の責任者に、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により器物の損傷、作業従事者または本施設利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取らせなければならない。

（第三者に及ぼした損害）

第４７条　運営業務の遂行中、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合は、乙はその損害を賠償する。 甲は、負担の責を一切負わない。

2　乙または乙により運営業務を委託された者は、運営業務期間中、別紙６に規定する保険に

加入する。

第７章　維持管理対象施設等の維持管理

（維持管理対象施設等の維持管理）

第４８条　乙は、別紙２の２運営・維持管理事業に基づき、維持管理対象施設等が、地域交流センターとしての機能を十分発揮できるようにするとともに、合理的な耐用年数の期間中維持管理対象施設等が良好な状態に維持できるように、維持管理業務期間中、乙の責および費用負担において建物・設備等の点検・保守・修繕・取替・清掃・保安警備等を行う。 ただし、甲および乙の修繕・取替の区分およびその具体的範囲については、第５２条の維持管理業務仕様書に規定する。

（維持管理業務の委託）

第４９条　乙は、維持管理業務の全部または一部を第三者に委託または請け負わせることができる。ただし、乙は、事前に甲に届け出て甲の書面による承認を得るものとする。甲は、合理的な理由のある場合を除き承認を拒まないものとする。

２　前項の規定により受託または請け負った第三者が行った行為は、乙が行ったものとみなす。

（維持管理業務の種別）

第５０条　維持管理業務の種別は、次のとおりとする。

(1)建物およびこれに付随する駐車場、外構等の保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む。）

(2)設備保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む。）

(3)清掃業務（商業施設の内部を除く。）

(4)保安警備業務（商業施設を除く。）

(5)環境衛生管理業務（商業施設を除く。）

（業務の範囲）

第５１条　乙が行う維持管理業務の範囲は、別紙２の２運営・維持管理事業の維持管理業務とする。

（維持管理業務に係る仕様書等）

第５２条　乙は、維持管理業務に係る仕様について、業務範囲、実施方法、実施体制ならびに甲による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を運営・維持管理業務開始日２月前までに作成し、甲の承認を得た上で、甲に提出する。甲は、合理的な理由なくして承認を拒まないものとする。

２　維持管理業務仕様書は、合理的な理由に基づき甲または乙が請求し双方が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

（維持管理計画および業務計画の作成等）

第５３条　乙は、運営・維持管理業務開始日までに、および翌年度以降は各事業年度の開始前に、維持管理業務仕様書に基づき維持管理計画および業務種別毎の業務計画を作成し、甲の

承認を得た上で、当該維持管理計画および業務計画に従って維持管理業務を実施する。甲は、合理的な理由なくしてこれらの承認を拒まないものとする。

２　乙は、維持管理計画または業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。

３　甲が事業年度の途中で維持管理計画または業務計画の変更を求めた場合には、当該変更による維持管理体制や維持管理費用の変更を含め甲と乙が協議し、所要の変更を行う。

（業務遂行上の留意点）

第５４条　乙は、本契約に規定される業務の範囲内で、次の点に留意することとする。

(1) 乙は、施設利用者および入居者に配慮し、作業時間、作業時期、作業方法等について、甲と十分に協議・調整すること。

(2) 乙は、環境への負荷低減および配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。

(3) 乙は、ライフサイクルコストの削減に努めること。

(4) 乙は、施設の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。

(5) 乙は、維持管理業務に乙の創意工夫を活かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

（建物およびこれに付随する駐車場、外構等の保守管理業務）

第５５条　乙が実施する建物およびこれに付随する駐車場、外構等の保守管理業務は、維持管理業務仕様書において規定する。

（設備保守管理業務）

第５６条　乙が実施する設備保守管理業務は、維持管理業務仕様書において規定する。

（清掃業務）

第５７条　乙が実施する清掃業務の範囲・内容等は、維持管理業務仕様書において規定する。

２　商業施設の内部は業務対象外とする。

３　乙は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に清掃業務を実施する。

４　清掃業務における遵守事項は次のとおりとする。

(1) 乙は、第５３条により清掃業務計画を作成するにあたっては、甲と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう十分配慮する。

(2) 乙は、作業にあたり建物、建物設備、什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、甲の指示に従い乙の負担で原状回復する。

(3) 乙は、地域交流センターにおける廃棄物を甲の基準に従って分別し、所定の場所に保管し処分する。

(4) 清掃業務に必要な洗剤、ワックスおよび清掃器具については、乙の費用負担とする。

（保安警備業務）

第５８条　保安警備業務は機械警備を標準とし、異常の発生に際して、乙は速やかに現場の確認、関係者への通報連絡等を行う。

２　乙は福祉複合施設全体の保安警備業務を一括して行う。

３　商業施設は業務対象外とする。
４　保安警備業務の具体的な業務の内容は、維持管理業務仕様書において規定する。
（環境衛生管理業務）
第５９条　乙が実施する環境衛生管理業務の範囲・内容等は、維持管理業務仕様書において規定する。
２　商業施設は業務対象外とする。
３　乙は、浴室の衛生管理について、「レジオネラ症の知識と浴場の衛生管理」（厚生労働省通知）および「公衆浴場における衛生等管理要領」（厚生労働省通知）の規定に基づき、常に利用者が安全かつ衛生的に利用できるよう管理する。
４　乙は、浴室の湯温について、利用者が快適に利用できるよう適切な湯温に管理する。
５　乙は、施設の利用に支障を与えないように効率的に環境衛生管理業務を実施する。
６　環境衛生管理業務における遵守事項は、次のとおりとする。
(1) 乙は、第５３条により環境衛生管理業務計画を作成するにあたっては、甲と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう十分配慮する。
(2) 乙は、作業にあたり建物、構築物および設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、乙は甲に速やかに連絡し、甲の指示に従い乙の負担で原状回復する。
(3) 乙は、地域交流センターにおける廃棄物を甲の基準に従って分別し、所定の場所に保管し処分する。

第６０条　削　除

（維持管理業務細則）
第６１条　乙は、維持管理業務にあたる作業従事者に関しては次の事項を遵守する。
(1) 乙は、維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定すること。
(2) 乙は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し、事前に甲にその氏名および資格を書面にて通知すること。
(3) 乙は、作業従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。
(4) 乙は、作業にあたって、本施設利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示し、作業従事者は、作業服の胸に名札を付けること。
２　報告・協議等は、次の手順による。
(1) 乙は、維持管理業務別の責任者を定め、この責任者による業務遂行状況の確認を経て、維持管理業務仕様書に定める報告時期・内容に基づき、甲に業務の実施状況を報告しなければならない。
(2) 協議が必要と判断される事項については、乙は事前に甲に協議を申し入れなければなら

ない。

(3) 乙は、各業務の記録を保管し、甲の求めに応じて速やかに提出できるようにしておかなければならない。

３　乙は、各業務の責任者に、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施させ、緊急時の関連機関への連絡等を行わせなければならない。

４　乙は、各業務の責任者に、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により器物の損傷、作業従事者または本施設利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取らせなければならない。

（建物および設備の大規模修繕業務）

第６２条　第３５条に規定する瑕疵による修補ならびに第５５条および第５６条に規定する建物および設備の保守管理業務以外の、建物および設備の一部または全部を修繕・更新する大規模修繕業務は本契約の対象外とする。

（第三者に及ぼした損害）

第６３条　維持管理業務の遂行中、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合は、乙はその損害を賠償する。 甲は、負担の責を一切負わない。

２　乙は、維持管理業務期間中、別紙６に定める保険に加入する。

（異常発生時の対応）

第６４条　乙は、設備の異常等の理由で甲の担当者から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者または作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常個所の修理復旧等を行わせる。この場合の増加費用は、甲乙が協議して定め、甲が負担する。ただし、保守点検の不良等、乙の責に帰すべき事由がある場合には、乙が負担する。

第８章　モニタリング

（甲による運営・維持管理業務の実施状況のモニタリング）

第６５条　甲は、乙が本契約に基づき運営・維持管理業務を遂行していることを確認するため、別紙１０に基づき、モニタリングを行うものとする。

２　前項によるモニタリングの結果、乙が提供するサービスの水準が本契約に定める甲の要求水準を充足しないことが判明した場合、甲は乙に対しサービス購入費支払いの減額、留保、停止を行うとともに、明らかかつ重要なサービスの欠落やサービス水準の逸脱があった場合には別紙１０の規定に基づき改善要求措置を行うものとする。

３　甲は、第１項による甲のモニタリングの実施を理由として、本施設等の運営の全部または一部につき、何ら責任を負担するものではない。

４　甲は、別途市民による施設利用に係る提案や苦情を受け付けるために、電話相談を設け市民から苦情等を受け付け、上記モニタリングにこれを活用する。乙は、施設内においてこの存在を利用者にわからしめるように告知を図るものとする。

（運営・維持管理業務報告書）

第６６条　乙は、運営・維持管理仕様書に定める、本施設等の運営・維持管理状況を正確に反

映した日報、月報および年次総括書（以下「運営・維持管理業務報告書」という。）を作成し、このうち月報については翌月の７日までに、年次総括書については年度末日から３０日以内に、甲に提出する。

２　日報は、乙が保管し、甲は必要に応じてその閲覧ないしは提出を求めることができるものとする。

第９章　利用料金、甲からのサービス購入費の支払い

（地域交流センター利用料金）

第６７条　 乙は、本契約等の規定に基き、一般市民等による地域交流センターの利用に関しては別紙９記載の利用料金を収受できる。

２　乙は、市民による地域交流センター利用の活性化を図るため、甲の承認を得て上記料金の範囲内においてグループ割引・季節割引・夜間割引あるいは回数券等による割引料金を設定し、施設利用の促進と活性化を図ることができる。

３　乙は、市民による施設の利用のあり方、競合状態、施設の状況等を考慮し、甲に対し利用料金改定の提案をすることができる。提案の採用は甲の承認による。

４　甲ならびに甲が指定する団体による多目的ホール、研修室等（浴室は除く。）の利用は公の施設の利用料免除団体として、利用料金は収受してはならない。ただし、第４１条第３項ならびに第４５条第２項の規定に基づき予め甲と乙が年度毎にその利用のあり方を取り決め、利用の調整を図る。また、甲の職員ならびに甲が指定する団体職員による地域交流センター施設の個人的利用は利用料金を収受することができる。

（サービス購入費の種類）

第６８条　サービス購入費の種類は、「施設整備費」および「運営・維持管理業務に係るサービス購入費」の２種類とする。

（施設整備費）

第６９条　甲は、別紙９に定める時期および金額により、施設整備費を乙に支払う。

（運営・維持管理業務に係るサービス購入費）

第７０条　甲は、別紙９に定める時期および金額により、運営・維持管理業務に係るサービス購入費を乙に支払う。

２　甲は、第６５条による乙の運営・維持管理業務の実施状況のモニタリングおよび第６６条による運営・維持管理業務報告書によって、乙の運営・維持管理業務の内容が要求水準を満たしていないと認めた場合には、乙にあらかじめ通知した上で、別紙１０に定めるところにより、前項に定めるサービス購入費の減額または支払停止をすることができる。

３　運営･維持管理業務に係るサービス購入費の支払額は､物価変動の状況を反映させるため､別紙９に定める方法により、運営・維持管理業務期間中将来に向かって変更する。

（サービス購入費の減額）

第７１条　甲ないし乙は、いずれかの提案により、本契約に規定する別紙２の２運営・維持管理事業に規定する業務の一部を履行しないとする場合には、その可否につき協議するものと

し、運営・維持管理業務仕様書の改定（業務範囲、費用の改定）に合意した場合には、サービス購入費の相当額を減額する。

（サービス購入費の返還）

第７２条　第６６条に規定する運営・維持管理業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合で、当該虚偽記載がなければ甲が別紙１０によりサービス購入費を減額し得たとき、あるいは支払い停止を行うことができたときは、乙は当該減額し得た金額あるいは支払いを停止し得た金額を甲に返還しなければならない。

２　前項の場合においては、乙は当該金額に係る甲の支払日から乙の返還日までの日数に応じ、当該金額について年８．２５％の率で計算した利息を甲に支払う。

第１０章　契約期間、契約の中途解除および契約の終了

（契約期間）

第７３条　本契約は、本契約締結日から効力を生じ、平成３７年３月末日をもって終了する。

２　甲ならびに乙が事業期間終了後、引き続いて本契約を継続しようとするときは、前項で定める契約期間が満了する１年前までにこの旨を申し出で、甲と乙との協議により、必要な場合、契約条件を調整し、延長できるものとする。

（契約終了時の措置）

第７４条　乙は、本契約が終了する場合には、甲が本施設等を継続して使用できるように、甲に対し、運営・維持管理に必要な事項を説明するとともに、運営・維持管理のために必要な操作手順書、申し送り事項、その他必要な資料を乙の費用負担により提供する。また、乙は引継ぎに必要な協力を行う。

２　乙は、前項の資料について著作権を甲に無償で譲渡するとともに、甲に対して著作者人格権が行使されないよう措置する。

３　乙は、運営・維持管理業務期間満了に際しては、本施設等について通常の使用に伴う磨耗、劣化等を除き甲が継続的使用するに足るための施設水準を確保する。

４　甲は、本契約の終了前に本施設等の状態を検査し、前項の水準を満たすことを確認する。

５　乙は、前項の甲の検査の結果、第３項の水準を満たさないと客観的に認められた部分については、速やかに補修し、再度前項に規定する甲の検査を受ける。

（乙の債務不履行による契約の中途解除）

第７５条　甲は、本施設等の甲への譲渡・所有権移転前において、次の各号に掲げる事由が発生した場合には、乙に対し、書面による通知をした上で、本契約の全てを解除することができる。

(1) 乙が別紙１に定めた建設工事に着手すべき期日を過ぎても建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について、甲が満足すべき合理的な説明が乙からないとき。

(2) 乙の責に帰すべき事由により、譲渡・所有権移転予定日に本施設等の譲渡・所有権移転ができず、相当の期間を定めて催告したにも拘らず実現することができないかまたはその

見込みが無いと合理的に判断されるとき。

(3) 乙が本契約にかかわる重要契約義務に違反し、その違反により本契約の目的を達成することが困難であると合理的に認められるとき。

2　甲は、本施設等の甲への譲渡・所有権移転後において、以下の事由が発生した場合には、乙に対し、一定の期間を定めて催告したのにも拘らず是正されない場合には書面による通知の上で、本契約の全てを終了させることができる。

(1) 乙の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難となったとき。

(2) 乙が本契約にかかわる重要契約義務に違反し、その違反により本契約に基づく義務履行の遂行が達成困難であると合理的に認められるとき。

(3) 別紙１０に基づき二回にわたる改善勧告がなされ、相当の催告期間を設けたにも拘らず、改善が見られず、是正されないとき。

3　甲は、本施設等の甲への譲渡・所有権移転の前後を問わず、以下の事由が発生した場合には、乙に対して書面による通知の上で、本契約の全てを解除することができる。

(1) 乙が、事業を放棄しとき。

(2) 乙、乙の株主またはコンソーシアムのメンバー企業の取締役会において破産、会社更生、民事再生、会社整理または特別清算等の手続申立の決議がなされ、または第三者（これらの取締役を含む。）によりその申立がなされたことにより、本契約に基づく事業の継続が困難となったとき。

(3) 乙、乙の株主またはコンソーシアムのメンバー企業の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。この場合において著しい悪化とは、複数年に亘る累積欠損や協力企業、職員等に対する対価・給与等の支払い遅延等が生じ、継続的なサービス提供が難しいと合理的に判断される財政状態をいう。

(4) 乙が甲に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったときおよび監査済財務書類において適正意見が付されなかったとき。

4　第２項または第３項の規定に基づく契約の終了その他の原因により乙が本契約上の地位を失った場合、乙は公の施設の指定管理者としての地位を失うものとする。この場合、甲は条例その他法令上の手続に従い、乙が本契約上の地位を失ったのと同日付で、乙に対する指定管理者としての指定を取り消すよう努めなければならない。

5　甲は、乙の損害賠償等について、次の各号の措置を講じる。

(1) 第１項または第３項の規定により本施設等の甲への譲渡・所有権移転前に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。

ア　乙は、甲に対し施設整備費相当額の１０分の１に相当する額を違約金として支払う。ただし、甲は、これにより回復されない損害がある場合には、その部分について、乙に対し損害賠償を請求することができる。

イ　本施設等の建設・整備が進行しており、当該出来形部分を甲が契約解除の後に利用する場合には、甲は当該出来形部分を買い受けることができる。

ウ　買受金額については、甲乙が協議の上、決定し、甲は当該買受金額を本契約に規定された支払期日の施設整備費部分の金額を調整して、当該期日により支払う。

エ　乙がアの違約金または損害賠償（以下本項において「違約金等」という。）を支払わない場合、甲は、違約金等相当額の買受金額の支払を差し止めまたは違約金等と相殺することにより買受金額の支払の全部または一部にあてることができる。

(2) 第２項または第３項の規定により本施設等の甲への譲渡・所有権移転後に乙の責に帰すべき事由で本契約を解除した場合には、次の措置を講じる。

ア　甲は、契約解除日までに履行された運営・維持管理業務に相当するサービス購入費のうち未払の部分を、契約解除日までの日割り計算により精算の上、別紙１０に定める減額等を行った上で支払う。

イ　乙は違約金として、運営・維持管理業務に係るサービス購入費に相当する支払部分の１年間の支払予定金額の１０分の２相当額を甲に支払う。これにより回復されない損害がある場合には、その部分について甲は乙に対し損害賠償請求することができる。乙が違約金等を支払わない場合、アによる支払額から、違約金等相当額を減額して支払う。

（甲の債務不履行による契約の中途解除）

第７６条　甲は、甲自らが本契約に基づく支払いを遅延した場合、支払われるべき金額につき、支払期日の翌日から支払った日までの遅延日数に応じ、年８．２５%の割合で計算した額を、乙に対し遅延損害金として支払う。

２　乙は、甲が本契約の重要な義務に違反し、かつ、乙の書面による通知の後、６０日以内に当該違反を是正しない場合、甲に対し書面による通知の後、本契約を解除することができる。

３　第２項の規定による乙の本契約解除が本施設等の甲への譲渡・所有権移転前であって、かつ本施設等の出来形部分があるときは、買受金額およびその支払いについて、甲乙が協議の上、支払い額を定め、甲は当該部分を買い受ける。

４　甲は、第３項の規定による支払いでは填補できない当該契約の早期終了により乙が蒙った損害を賠償する。当該賠償する損害金の項目は次の各号のとおりとする。

(1) 本契約が解除された日までに乙の株主が拠出した株式出資金

(2) 本契約の解除に起因して乙が負担するすべての費用に相当する額で、本契約の解除に起因して乙が他の契約を解除または解約した場合において、当該解除または解約により生じる手数料および違約金を含む。

５　第２項の規定に基づく本契約の解除が本施設等の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は契約解除日までに履行された運営・維持管理業務に相当するサービス購入費のうち未払いの部分を第７０条の規定により支払うものとする。また、甲は施設整備費が未払である場合には平成１７年度中に乙へ支払うものとする。

（法令変更または不可抗力による契約の終了）

第７７条　甲または乙の責に帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本契約の締結日以降における法令変更または不可抗力により事業の継続が不可能となった場合または本契約の履行のために多大の費用を要する場合は、それぞれ第１２章または第１３章の規定に基づき本契約は終了する。

２　前項の規定により本契約が解除された場合で、乙の責に帰すべき事由により本施設等が損傷または紛失しているときは、乙は甲に対し、必要な修復費用の支払いおよび損害賠償を行

う。

第１１章　表明保証および誓約

（乙による事実の表明保証および誓約）

第７８条　乙は、甲に対して、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

(1) 乙が適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し、および本契約の規定に基づき義務を履行する権限および権利を有していること。

(2) 乙による本契約の締結および履行は、乙の目的の範囲内の行為であり、乙が本契約を締結し、履行することにつき法律上および乙の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。

(3) 本契約の締結および本契約に基づく義務の履行が乙に適用のある法令に違反せず、または乙に適用される判決、決定もしくは命令の条項に違反しないこと。

(4) 本契約は、その締結により、適法、有効かつ拘束力ある乙の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な乙の債務が生じること。

２　乙は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号に掲げる事項を甲に対して誓約する。

(1) 本契約を遵守すること。

(2) 毎事業年度の最終日より３月以内に監査役または甲の承認する公認会計士による監査済財務書類を甲に提出するとともに、甲に対して財務内容の報告を行うこと。なお、甲は当該財務書類を公開することができる。

(3) 商業登記簿上および実質上の本店所在地を鯖江市外には移転しないこと。

（甲による事実の表明保証および誓約）

第７９条　甲は、乙に対して、本契約締結日現在において、次の各号に掲げる事実を表明し、保証する。

(1) 本契約の締結について、鯖江市議会の議決を得ていることおよび本契約の履行に必要な予算が鯖江市議会において議決されていること。

(2) 本契約は、その締結および前号の鯖江市議会における議決により適法、有効かつ拘束力のある甲の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な甲の債務が生じること。

２　甲は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、本施設等の運営に必要な甲の取得すべき許認可を維持することを乙に対して誓約する。

３　甲は、契約期間中、本契約の本旨に従った債務を履行するために適切な措置を執る。

第１２章　法令変更

（法令変更による諸事実の通知義務）

第８０条　乙は、本契約の締結日以降の法令変更により、本施設等が設計図書に従い建設・整

備できなくなった場合、または運営・維持管理対象施設等が本契約および運営・維持管理業務仕様書で定めた条件に従って運営・維持管理できなくなった場合、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

（法令変更による義務）

第８１条　甲および乙は、前条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が適用法令に違反する場合、履行時における法令違反に該当する契約上の義務は免れる。ただし、甲または乙は、法令変更により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

（法令変更による追加費用の負担）

第８２条　甲は、乙より第８０条に規定する通知を受領した場合、本契約に特段の定めがある場合を除き、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約、本施設等の設計、建設、運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理等の変更ならびに追加費用の負担につき乙と協議する。

２　前項に規定する協議にかかわらず、法令変更の公布日から１２０日以内に本契約等の変更および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合は、甲が法令変更に対する対応方法を乙に書面にて通知し、乙はそれに従い本事業を継続する。この場合における追加費用の負担は、別紙１１に規定する負担割合による。

（法令変更による施設整備費の変更）

第８３条　本契約の締結日以降に、法令が変更されたことにより、本施設等の建設、整備に要する費用が変更することとなった場合、甲および乙は、速やかに施設整備費の変更につき協議する。

（契約の終了）

第８４条　甲ないし乙は、本契約の締結日以降の法令変更により本事業の継続が困難と判断した場合、または本契約の履行のために多大な費用を要すると合理的に判断した場合は、いずれかの発意により、協議、合意の上、本契約を終了することができる。

２　前項の規定に基づく本契約の終了が本施設等の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、買い取るものとし、甲は当該出来形部分に係る施設整備費相当分の金額を買受金額として支払う。買受金額は本契約に規定された支払期日の施設整備費部分の金額を調整して、当該期日に支払う。

３　第１項の規定に基づく本契約の終了が本施設等の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は契約解除日までに履行された運営・維持管理業務に相当するサービス購入費のうち未払いの部分を第７０条の規定により支払うものとする。また、甲は施設整備費が未払いである場合には平成１７年度中に乙へ支払うものとする。

第１３章　不可抗力

（不可抗力による諸事実の通知義務）

第８５条　乙は、本契約の締結日以降の不可抗力により、本施設等が設計図書に従い建設・整備できなくなった場合、あるいは運営・維持管理対象施設等が本契約に従い運営・維持管理

できなくなった場合、または本施設等が滅失または毀損した場合は、それら諸事実の詳細内容を書面にて直ちに甲に通知する。

（不可抗力の影響の早期除去）

第８６条　甲および乙は、不可抗力により本契約の全部もしくは一部が履行不能となった場合または不可抗力により本施設等への重大な損害が発生した場合は、協力して当該不可抗力の影響を早期に除去すべく対応する。

（不可抗力による義務）

第８７条　甲および乙は、第８５条の通知時点以降、本契約に基づく各々の義務が不可抗力により履行不能となった場合、当該義務の履行を免れる。ただし、甲または乙は、不可抗力により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

（不可抗力による追加費用の負担）

第８８条　甲および乙は、甲が乙から第８５条に規定する通知を受領した場合は、本契約に特段の定めがある場合を除き、当該不可抗力に対応するために速やかに対応策および追加費用の負担につき協議する。

２　甲は、前項に基づく協議にもかかわらず、不可抗力の発生日から６０日以内に対応策および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、甲が不可抗力に対する対応方法を乙に書面にて通知し、乙はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は別紙１２に規定する負担割合に基づく。

（契約の終了）

第８９条　前条に規定する協議にもかかわらず、不可抗力発生日より６０日以内に対応策および追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、または本契約の履行に多大の費用を要すると合理的に判断される場合は、甲は乙に書面にて通知することにより、本契約を解除することができる。

２　前項に基づく契約解除が本施設等の甲への譲渡・所有権移転前であるときは、甲は出来形部分を検査の上、これを買い取るものとし、甲は当該出来形部分に係る施設整備費相当分の金額を買受金額として支払う。買受金額は本契約に規定された支払期日の施設整備費部分の金額を調整して、当該期日に支払う。

３　第１項の規定に基づく本契約の終了が本施設等の甲への譲渡・所有権移転後であるときは、甲は契約解除日までに履行された運営・維持管理業務に相当するサービス購入費のうち未払いの部分を第７０条の規定により支払うものとする。また、甲は施設整備費が未払いである場合には平成１７年度中に乙へ支払うものとする。ただし、乙が建設工事保険金を受領したときは当該金額を控除するものとする。

４　第１項に基づく契約解除において、甲または乙は相互に損害賠償請求等は行わない。

第１４章　その他

（補助金申請への乙の協力）

第９０条　乙は、本施設等を整備するにあたり、甲が行う国および県への補助金申請手続に必

要となる事項について甲と取り決めを行い、乙は甲の求めに応じて作成した書類を甲に提出する。

（公租公課の負担）

第９１条　本事業に関連して生ずる公租公課は、本契約に特段の定めがあるものを除き、全て乙が負担する。ただし、本契約締結日以降、甲および乙が予測不可能であると認める新たな公租公課の負担が乙に発生した場合には、その負担について、乙は甲と協議できる。また、消費税または地方消費税の税率が変更された場合には、甲と乙の協議により、それに対応する契約金額の変更を行う。

（契約上の地位および権利義務の譲渡等）

第９２条　甲の事前の承認がある場合を除き、乙は本契約上の地位および権利義務を第三者に譲渡、担保提供またはその他の処分を行うことはできない。また、乙は、建設中または整備中の物件および資材ならびに本施設等について担保に提供することはできない。

２　乙は、前項の規定に反し、甲に損害を与えた場合には損害賠償を甲へ支払う。

（秘密保持）

第９３条　甲および乙は、本事業において知り得た相手方の秘密および本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員および従業員、自己の代理人・コンサルタント、出資者または乙に対して融資を行う融資団以外の第三者に漏らしてはならない。また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

２　乙は、前項の規定に係ることで甲に損害を与えた場合には、損害賠償を甲へ支払う。ただし、本事業において知り得る前に既に知っていたものおよび公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責によらず公知となったものおよび正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとし、法令等により開示が要求され、開示する場合もまた同様とする。

３　乙は、委託、請負、再委託または下請により業務を実施する者に対し、第１項および前項の乙の秘密保持義務と同等の義務を負わせる。

４　第１項の規定に配慮しつつも、本契約はこれを市民に公開する。また事業の遂行過程における甲によるモニタリングの結果も原則これを公開する。

（知的所有権）

第９４条　乙は、特許権等の知的所有権の対象となっている技術等を使用するときは、それに関する一切の責を負う。

２　乙は、甲が本施設等の所有、および運営・維持管理業務期間後の運営・維持管理をする場合に、知的所有権に係る問題が甲に生じないよう必要な措置を講じる。

（緊急時の直接連絡）

第９５条　甲は、事業期間中、災害、事故等の緊急事態が生じた場合は、必要に応じ、運営・維持管理業務仕様書に記載されている担当会社に直接連絡し、業務上の対応を求めることができる。

２　前項の規定による場合には、甲が担当会社へ行った連絡は乙への連絡とみなし、その効果は乙に生じたものとみなす。

（協議）
第９６条　甲および乙は、本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、速やかに協議の開催に応じなければならない。
（準拠法）
第９７条　本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈されるものとする。
（管轄裁判所）
第９８条　本契約に関する紛争は、福井地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。
（解釈）
第９９条　本契約に定めのない事項または本契約の規定に疑義が生じた場合、必要の都度、甲および乙は誠実に協議して定める。
２　本契約、基本計画書、募集要項等および事業予定者の提案書に齟齬がある場合、本契約、基本計画書、募集要項等、事業予定者の提案書の順に規定が優先する。
（契約の変更）
第１００条　本契約の内容の一部変更は、当該変更内容につき事前に甲と乙が協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみこれを行うことができる。
（雑則）
第１０１条　本契約に定める請求、要求、通知、報告、申出、承認、勧告、指導、催告、要請および契約終了告知ないし解約は、相手方に対し、特に定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。
２　本契約の履行において、甲および乙が用いる計量単位は、本契約に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成４年法律第５１号）に定める単位による。
３　本契約上の期間の定めは、本契約に特別の定めがある場合を除き、民法（明治２９年法律第８９号）および商法（明治３２年法律第４８号）の規定による。
４　乙が甲に対して損害金、違約金等の支払義務があるときには、甲はこれらを本契約に基づく甲からの支払金額から控除することができる。
５　乙は、甲から提供された本事業に関する資料等を善良な管理者の注意をもって管理、保管するものとし、乙は、当該資料等を本事業以外の用途に使用することはできない。

本頁以下余白

別紙１　日程表

１　本契約の締結　：鯖江市議会の議決のあった日

２　建設工事着手　：平成１６年4月１０日

３　本施設等の譲渡・所有権移転予定日　：平成１７年9月３０日

４　運営・維持管理対象施設等の運営・維持管理業務期間満了日：平成３７年3月３１日

別紙２　乙の事業範囲

１　整備事業（設計・建設業務）

整備対象施設	対象範囲	備　　考
地域交流センター	●	含む指定の什器備品

２　運営・維持管理事業

運営・維持管理業務内容		対象範囲	備　考
		地域交流センター	
運営業務		●	
維持管理業務	建物およびこれに付随する駐車場、外構等の保守管理業務	●	
	設備保守管理業務	●	
	清掃業務	●	＊１
	保安警備業務（機械警備）	●	＊１
	環境衛生管理業務	●	＊１

・運営業務は、基本業務と独自業務とに二分される。

基本業務の内容
①　利用者対応業務（利用受付・調整、施設サービスの提供、利用料金の収受）
②　施設利用案内、観光情報等提供業務
③　商業施設の使用料徴収代行業務
④　交流イベント等の企画および実施業務

独自業務の内容
乙は、トレーニングルーム、研修室、多目的ホール、提案施設を基本業務の枠外において使用し、イベント・講座等（有料可）、本事業の事業目的に適合する独自の業務を実施することができる。ただし、優先的に使用できるのは年間の１／３に相当する日数を上限とする。

・　保守管理には機能維持のための日常修繕を含む。

・凡例　●：乙が行う業務
・＊１：商業施設を除く。

別紙３　設計に関する提出書類

１　基本設計

（１）設計図：２部

（２）構造計算資料：２部

（３）什器備品リスト：２部

（４）什器備品カタログ：２部

２　実施設計

（１）設計図：２部

（２）工事費内訳書：２部

（３）数量調書：２部

（４）構造計算書：２部

（５）設備(空調機・ボイラー等)容量計算書：２部

（６）什器備品リスト：２部

（７）什器備品カタログ：２部

ただし、これらについては、ケアハウス事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

別紙４　着工時の提出書類

1　工事実施体制：２部

2　工事着工届　（工程表を添付）：２部

3　現場代理人および主任技術者等届　（経歴書を添付）：２部

4　承認願（仮設計画書）：２部

5　承認願（工事記録写真撮影計画書）：２部

6　承認願（施工計画書）：２部

7　承認願（主要資機材一覧表）：２部

8　報告書（下請業者一覧表）：２部

ただし、これらについては、ケアハウス事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を受けたものを工事監理者が甲に提出・報告する。

別紙５　施工中の提出書類

１　日曜・祝日等の工事施工届：２部

２　承認願（機器承認願）：２部

３　承認願（残土処分計画書）：２部

４　承認願（産業廃棄物処分計画書）：２部

５　承認願（主要工事施工計画書）：２部

６　承認願（生コン配合計画書）：２部

７　報告書（各種試験結果報告書）：２部

８　報告書（各種出荷証明）：２部

９　報告書（マニュフェストＤ票）：２部（内、一部は原本）

ただし、これらについては、ケアハウス事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を受けたものを、工事監理者が甲に提出・報告する。

別紙６　乙が付保する保険

１　建設期間内

（１）履行保証保険

建設請負金額の１０分の１に相当する金額の工事履行保証保険とする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	木原建設株式会社
被保険者	株式会社鯖江地域交流センター
保険期間	平成１６年4月１０日～平成１７年9月３０日
保険金額	５４、１８０，０００円

（２）建設工事保険

乙または建設企業は、本施設等の建設期間中、建設工事保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	木原建設株式会社
被保険者	建設企業およびすべての下請負人
保険期間	平成１６年4月１０日～平成１７年9月３０日
保険金額	５４１，８００，０００円

（３）第三者賠償責任保険

乙または建設企業は、本事業の事業期間において、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

保険契約者		木原建設株式会社
被保険者		建設企業およびすべての下請負人
保険期間		平成１６年4月１０日～平成１７年9月３０日
てん補限度額	対人	１名５０，０００千円　１事故５００，０００千円
	対物	１事故１００，０００千円

２　運営・維持管理業務期間内

（１）火災保険

乙は、事業の運営に必要な、乙の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。具体的には次のとおりとする。

保険契約者	株式会社鯖江地域交流センター
保険種類	店舗総合保険
保険金額	１０，０００千円
保険会社	三井住友海上
保険期間	平成１７年１０月１日～平成３７年3月３１日（１年毎の更新）

なお、甲は、甲の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。また、商業テナ

ントは、テナントの所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。付保額は再調達価格に相当する額とする。

（２）第三者賠償責任保険

　乙または乙より運営・維持管理業務を委託された者は、本事業の事業期間において、次の条件を補てんし得る第三者賠償責任保険に加入するものとする。具体的には次のとおりとする。

① 施設所有者（管理）者賠償責任保険・昇降機賠償責任保険

保険契約者		株式会社鯖江地域交流センター
被保険者		不特定多数の入場者
保険期間		平成１７年１０月１日～平成３７年3月３１日（１年毎の更新）
てん補限度額	対人	１名３０，０００千円　１事故１００，０００千円
	対物	１事故３０，０００千円

② 施設入場者傷害保険

保険契約者		株式会社鯖江地域交流センター
被保険者		不特定多数の入場者
保険期間		平成１７年１０月１日～平成３７年3月３１日（１年毎の更新）
てん補限度額	対人	死亡・後遺傷害３，０００千円 入院（日額）３，０００円 通院（日額）２，０００円

別紙７　竣工時の提出書類

１　工事完了届：２部
２　工事記録写真：１部
３　竣工図（建築）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）
４　竣工図（電気設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）
５　竣工図（機械設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）
６　竣工図（衛生設備）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）
７　竣工図（什器備品配置表）：一式（製本図２部、原図１部およびMO）
８　什器備品リスト：２部
９　什器備品カタログ：２部
１０　保証書：原本１部、コピー１部
１１　取扱説明書：１部
１２　竣工写真：１部

ただし、これらについては、ケアハウス事業者と共同で各書類を作成し提出すること。

別紙８　本施設等の譲渡・所有権移転方法

本施設等の乙から甲への譲渡・所有権移転は、下記１～６の手続きが終了した日に実施されたものとし、別紙１に記載する譲渡・所有権移転予定日以前に下記１～６の手続きが終了した場合には、当該日をもって譲渡・所有権移転日とする。

１　甲による本施設等の竣工確認

２　甲による乙への竣工確認書の交付

３　甲による運営・維持管理体制の確認

４　甲による乙への運営・維持管理体制確認書の交付

５　乙による甲への本施設等に係る鍵等の引き渡しならびに本施設等の引渡書の提出

６　甲による乙への本施設等の受取書の交付

別紙９　サービス購入費の金額および支払期日

１ 金額

（１）契約金額

区　　分	内　訳	金　　額
契約金額	消費税抜き	１，４４６，６５２，０００円
	消費税	７２，３３２，６００円
	合　計	１，５１８，９８４，６００円

（２）契約金額内訳（施設整備費ならびに運営・維持管理業務に係るサービス購入費）

区　　分	内　訳	金　　額
地域交流センター施設整備費	消費税抜き	５６６，５００，０００円
	消費税	２８，３２５，０００円
	合　計	５９４，８２５，０００円
運営・維持管理業務に係るサービス購入費	１年間(消費税抜き)	４５，１３６，０００円
	総額(消費税抜き)	８８０，１５２，０００円
	総額(消費税)	４４，００７，６００円
	合　計	９２４，１５９，６００円

※　上記（１）および（２）の「消費税」は「消費税」および「地方消費税」をいう。また、消費税および地方消費税の税率改定があった場合は、改定に基づき金額を変更するものとする。以下、同じ。

※　運営・維持管理業務に係るサービス購入費は、３運営・維持管理業務に係るサービス購入費の改定に定めるところにより毎年見直しを行うため変動する場合がある。

２ 支払期日

（１）　施設整備費支払

施設等の設計・建設ならびに什器備品等にかかる初期投資に相当する費用は、甲への譲渡・所有権移転後、平成１７年度中に乙へ支払うものとする。

（２）　運営・維持管理業務に係るサービス購入費の支払

サービス購入費の乙への支払は、定められた要求水準が満たされることを条件とし、毎年度四半期毎の分割払い（７・１０・１・４月の年４回）とする。乙は、各支払期間終了後、７日以内に請求書を甲に提出する。甲は、請求書を受け取った日から３０日以内に、サービス水準を審査の上、乙にサービス購入費を支払う。

甲が乙に支払うサービス購入費、サービス購入費対象業務および利用料金等の考え方について、以下に示す。

甲が乙に支払うサービス購入費の考え方

維持管理、運営等業務（A）に係る費用

＋　地域交流センターの運営に必要となる光水熱費（B）

－　利用料金（C）

（A）：・施設の維持管理保守業務（福祉複合施設の全体共用部含む）

・地域交流センターの運営業務

（B）：・独自業務等も含む全ての運営に必要となる光水熱費（実費ではなく事前設定額とする。）

（C）：・利用料金（一般利用者の利用料金。事前設定額とする。）

・乙が独自業務を行う際に使用する各施設の甲に支払うべき利用料金（甲の施設を使用することについて乙が支払う利用料金。事前設定額とする。）

対象となるもの

対象とならないもの

（表）サービス購入費対象業務および利用料金等の考え方

業務内容		A	B	C
施設の維持管理保守業務（福祉複合施設の全体共用部含む）	建物およびこれに付随する駐車場、外構等の保守管理業務			
	設備保守管理業務			
	清掃業務			
	保安警備業務	※1	※2	
	環境衛生管理業務			
地域交流センターの運営業務	利用者対応業務（利用受付、調整、利用料金収受）		※3	
	施設利用案内、観光情報等提供業務			
	商業施設の使用料徴収代行業務			
	交流イベント等の企画および実施業務			
	独自業務		※4	

A：サービス購入費の対象となる業務

B：乙が利用料金等を収受し、必要な費用を支弁し、残額を収入にできる業務

C：乙が料金を徴収代行し甲に納める業務

※1：保安警備業務は、福祉複合施設全体で行うものとする。このうちサービス購入費の対象となるのはケアハウスを除く部分のみとし、ケアハウスの保安警備業務に係る対価はケアハウス事業者より別途徴収すること。

※2：ケアハウス事業者より徴収するケアハウスの保安警備業務に対する対価。

※3：利用者から徴収する利用料金。

※4：乙が独自業務を行って利用者から徴収する入場料、受講料。

３　運営・維持管理業務に係るサービス購入費の改定

（１）　上記２に規定する運営・維持管理業務に係るサービス購入費は、毎年度指標の対前々年の変動率を勘案して設定した改定率を乗じ、各年度サービス対価に反映させる。なお、改定率に小数点以下第４位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。物価改定の周期は、１年に１回４月とし、改定額は書面により確認する。

① $P_1 = P_0$

② $P_n = P_{n-1} \times (\alpha_{n-1} / \alpha_{n-2})$

③ $P_n = P_r \times (\alpha_{n-1} / \alpha_{r-1})$

ただし、$(\alpha_{n-1} / \alpha_{n-2})$、$(\alpha_{n-1} / \alpha_{r-1})$ が0.99を超え1.01未満の時は改定を見送ることとする。

P_0　：契約書に記載されている運営・維持管理業務に係るサービス購入費

P_1　：初年度に実際に支払われる運営・維持管理費に係るサービス購入費

P_n　：第ｎ年度に実際に支払われる物価変動反映後の運営・維持管理に係るサービス購入費

P_r　：前回対価改定となった運営・維持管理業務に係るサービス購入費

α_{n-1}　：前年度の総務省消費者物価指数福井市・総合の年平均値

α_{n-2}　：前々年度の総務省消費者物価指数福井市・総合の年平均値

α_{r-1}　：前回対価改定した年度の前年度の総務省消費者物価指数福井市・総合の年平均値

α　：総務省消費者物価指数福井市・総合の年平均値

４　利用料金

種別区分		単位	利用料金の上限額
浴室 トレーニングルーム 和室	１２歳未満の者	人	３００円
	１２歳以上６０歳未満の者	人	５００円
	６０歳以上の者	人	４００円
多目的ホール		時間	５，０００円
研修室１		時間	８００円
研修室２		時間	５００円
音楽練習室		時間	８００円
料理教室		時間	８００円
トレーニングルーム（占用利用）		時間	２，５００円
エアロビクスルーム（占用利用）		時間	２，５００円
和室１（占用利用）		時間	１，５００円
和室２（占用利用）		時間	５００円

備考

１　利用料金は、取引に係る消費税および地方消費税を含んだ額とする。

２　営利事業、宣伝その他これらに類する目的のために利用する場合は、利用料金の１０割に相当する額を加算する。

別紙１０　運営・維持管理業務のモニタリングおよび減額等の措置

運営・維持管理業務に関するモニタリングおよび運営・維持管理業務の不履行に対するサービス購入費の減額等は、以下のとおりとする。

１　モニタリングの基本的考え方

（1）乙による自己規律

乙は、特定事業契約に定める所定のサービスの水準の確保・維持を図る義務を有している。これがため、業務遂行の過程において自らモニタリングを実施し、サービス水準の逸脱を発見した時には減額適用の如何に拘らずかつ軽微なものを含めて自らの責任・費用によりこれを改善・是正し、その事実を甲へ報告する。

（2）減額措置の適用と決定について異議がある場合には、下記５の規定に従い運営協議委員会を設置できるものとし、運営協議委員会の斡旋に基づき、その解決を図ることとする。

２　モニタリングの方法

（1）乙によるモニタリング

乙は業務遂行に際し、所定の業務水準の維持・確保に努めるものとし、逸脱を自ら認知した場合には、甲に報告するとともに、直ちにその修復を図り、経緯・結果を日報に記載するとともに、修復後これを甲に報告する。甲は修復を確認できるものとし、その際、下記３記載の減額適用の可否を判断する。

（2）甲によるモニタリング

上記の乙による自己モニタリングのほか、甲による定期・随時モニタリングならびに利用者アンケート・利用者苦情・連絡等を実施する。モニタリングの実施に関し、甲に係る費用は甲が負担する。

①　甲による定期モニタリング

甲は、月１回、定期モニタリングを行う。定期モニタリングは、乙から提出された月報の内容を閲覧、確認し、乙の業務実施状況をチェックする方法により実施する。

②　甲による随時モニタリング

甲は、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいては、乙に事前に通知した上で、運営・維持管理について乙に説明を求め、または、運営・維持管理状況を乙の立会いの上、確認することができる。乙は、当該説明および確認の実施にあたり、甲に対して最大限の協力を行うものとする。

③　利用者アンケート・利用者苦情・連絡等

乙は、甲と協議して提供するサービスの評価についてのアンケート用紙を作成し、これを本施設内にアンケート回収箱とともに日常的に設置し、利用者からのアンケート結果を回収する。乙は、回収されたアンケートをとりまとめ、業務の月報とともに毎月甲に提出する。甲は、このアンケート内容をモニタリングの参考資料として利用

する。

甲は、別途市民による施設利用に係る提案や苦情を受け付けるために、電話相談を設け市民から苦情等を受け付け、上記モニタリングにこれを活用する。乙は施設内においてこの存在を利用者にわからしめるように告知を図ること。

3　減額の方法

（1）サービス購入費減額の対象

減額の対象は、運営・維持管理業務に係るサービス購入費から地域交流センターの運営に必要となる光水熱費を差し引いた額とする。初年度は下記になるが別紙９の３の規定に基づき年度毎に更改されることがある。年度毎の減額対象はサービス購入費を調整し、確定する際に書面により確認する。

区　　分	内　訳	金　　額
減額の対象額	消費税抜き	３０，２９６，０００円
	消費税	１，５１４，８００円
	合　計	３１，８１０，８００円

（2）減額措置を講ずる事態

利用者が本契約に定めるサービス内容・水準を享受できない状態をいい、この状態に関し、下記表に定める程度を設定する。

レベル	状　　　態
1	本施設の利用者の衛生と安全および利用に著しい影響を及ぼす状態
2	本施設の利用者の快適な利用に軽微な影響を及ぼす状態

①　レベル１の例

・予め定められた営業時間、開業日規定を守らない。

・甲の観光、産業、施設情報が提供されず、利用者が情報提供を受けられない。

・乙が提案したイベント参加期待者を実際参加者が遥かに下回り、明らかに交流イベントの目的を達することができなかった場合。

・衛生管理の不備による浴場利用停止処分を受けた場合、あるいは集団衛生事故が発生した場合。

なお、これらの状態に陥った場合には、減額措置の対象になるとともに下記４記載の改善勧告の対象とする。

②　レベル２の例

・パンフレット不足、情報未更新等、親切な利用案内になっていない。

・利用案内が適切に掲示されていなかったり、存在していない。

・営業時間中に不在が多く受付対応が十分になされていない。

・貸室の利用調整がうまくできず、利用者等から合理的な苦情等がある。

・ボイラー不調等により温水の適切な温度管理ができない。

・浴室清掃が定時にかつ適切に実施されていない。

・空調故障等により室温管理ができない。

・故意ではないレベル１の事由の甲に対する報告漏れ

（３）減額の措置決定過程

上記（２）に記載の状態に陥ったことがモニタリングにより確認された場合、これを一事由と判断し、各レベル毎に下記表に基づいてその事由毎に減額ポイントをカウントする。各々のカウントは甲が事象を確認した段階で乙にこれを通告するとともに、減額ポイントの集計は四半期単位でこれを行う。

レベル	減額ポイント数	カウントのタイミング
1	5	一事由あたり５ポイントをカウントする。
2	2	一事由あたり２ポイントをカウントする。

ただし、

① 一つのレベルで同時に複数の減額の措置を講ずる事態が生じている場合には、これを一つづつの事由とみなし、重複してカウントする。

② 異なったレベルで複数の減額措置を講ずる事態が生じている場合には、各レベル毎に一つの事由と見なし、レベル毎に重複してカウントする。

③ 一定の四半期中に一定の減額の措置を講ずる事由が生じ、これがカウントされ乙による修復が甲により確認された後に再度同じ減額の措置を講ずる事由が生じた場合には重複してカウントする。３度目以降も同様とする。

④ 修復に時間のかかる事由で、一定の四半期中に生じ、四半期末においてその修復がなされつつあるが、新たな四半期に入った場合には、修復がなされ甲により確認される限り、新たな四半期でポイントをカウントしない。修復ができない場合、不完全な場合にはポイントはカウントされる。

（４）減額の決定

四半期の累積ポイントが以下に達した場合には、下記の表に基づき減額の措置内容が決定する（減額に際し、円未満は切り捨てる。）。減額措置内容は四半期末後その明細と共に甲は事前に乙に通知し、甲はサービス購入費を減額して支払う。

累積ポイント	減額措置内容
０－４	減額なし
５－９	６％の減額
１０以上	１０％の減額

（５）減額相当分に係る加算措置

上記（４）に記載した減額の措置後、翌期における新たな累積ポイントの状況に応じ、甲は翌期分の支払い時に、前期減額分について以下の基準により翌期分の支払額に加算して支払うものとする。

新たな累積ポイント	加算支払い分
０－４	前期減額分の９０％
５－９	前期減額分の８０％
１０以上	加算なし

ただし、２期連続して累積ポイントが１０以上となったときは、２期分に関し減額措置が確定するものとし、加算の支払いは行われない。

４　業務の改善要求

（１）改善勧告（第一回目）

甲は、モニタリングの結果から、上記レベル１に相当する事象の内、明らかにかつ重要なサービスの欠落、あるいはサービス水準の逸脱があり、これら事由に伴い本施設利用者等に対するサービスの提供に著しい影響があると判断した場合には、乙に対して、速やかにかかる業務の是正を行うよう第一回目の改善勧告を行うことができる。乙は、甲から改善勧告を受けた場合、速やかに改善対策と改善期限について甲と協議を行うとともに、一定期間内に改善計画書を甲に提出し、甲の承諾を得るものとし、乙は改善を速やかに実行する。この場合、上記３記載の減額措置は並行して実施されるが、改善計画、修復が一四半期を超える場合にも減額措置は修復まで継続し、運営・維持管理業務に係るサービス購入費は減額中と減額解除後に分けて日割計算されるものとする。

（２）改善の確認

甲は、乙からの改善完了の通知、または改善期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、改善計画書に沿った改善が行われたかどうかを確認する。

（３）改善勧告（第二回目）

上記におけるモニタリングの結果、改善計画書に沿った期間・内容での改善が認められないと甲が判断した場合、甲は乙に第二回目の改善勧告を行う。そして再度、改善計画書の提出請求、協議、承諾およびモニタリングによる改善確認の手続きを行うが、改善計画の内容に実効性が無くその内容に合意できない場合、あるいは二回目の改善計画の策定にも拘らず合理的に判断し改善が見られないと判断される場合には、相当の催告期間を設けた後に、甲は契約を解除することができる。

５　減額措置の適用と決定等についての異議申し立て

（１）甲が行った減額措置について、その内容が妥当でないと乙が判断した場合には、乙は、学識経験者から甲ならびに乙が各自指名により選任した委員２名と、かかる委員の合意による指名に基づき選任される委員１名から構成される計３名から成る運営協議委員会の設置を甲に求め、運営協議委員会に減額措置の適否について異議を申し立てることができる。

（２）運営協議委員会は、甲の減額措置の内容について速やかに審議を行い、その適否についての審議結果を甲と乙に通知する。乙の異議申し立てが妥当であるとの審議結果が得

られた場合には、甲は減額措置を取り下げなければならず、甲の減額措置が妥当であるとの審議結果が得られた場合には、乙は甲の措置に従わなければならない。

（３）減額措置の内容について、乙が異議申し立てを行った場合には、運営協議委員会の審査による判断がなされるまでは、支払いの減額の措置は猶予される。

（４）運営協議委員会の運営に係る費用については、甲と乙の折半とする。

別紙１１　法令変更による損害金分担規定

法令変更内容	甲負担割合	乙負担割合
本事業に直接関係する法令の変更の場合	１００％	０％
甲のサービス購入費に係る消費税率の変更の場合	１００％	０％
上記以外の法令の変更の場合	０％	１００％

1　「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業および本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令で乙の施設整備費または運営・維持管理業務に係るサービス購入費に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更および営利法人に一般的に適用される法令の変更は含まれない。

ただし、法人税その他の税制変更または一般的に適用される法令の変更により、乙の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、甲および乙にて対応を協議する。

2　本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令は以下のものに限られるものとし、これらの法令変更は甲の負担とする。

ア　建築基準法
イ　消防法
ウ　高齢者・身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
エ　建築物における衛生的環境の確保に関する法律
オ　公衆浴場法
カ　福井県福祉のまちづくり条例
キ　福井県公衆浴場基準条例

3　消費税率の変更に伴う甲の負担は、サービス購入費に限定される。

別紙１２　不可抗力による損害金・復旧費用分担規定

事業期間中に不可抗力が発生した場合、不可抗力により発生した損害額およびその復旧費用等の追加費用は、甲が負担する。

ただし、乙または乙が業務を委託もしくは請け負わせた者（再委託、下請等の場合を含む）が不可抗力により発生した損害額および復旧費用等に対し、保険金を受領した場合は、当該保険金相当額を追加費用から控除する。